RESEARCH HIGHLIGHTS

June 2001 Socio-economic Series Issue 84

AFFORDABLE HOUSING SOLUTIONS: FIFTEEN SUCCESSFUL PROJECTS

Introduction

The study set out to discover and document how affordable housing was being provided in the absence of ongoing government subsidies. The purpose was to identify innovative ideas in putting together housing development packages that were viable, and resulted in meeting the needs of moderate- and low-income households. Once documented, these ideas would be accessible by all in the housing delivery process, such as municipalities, non-profit groups and charitable organizations, and would assist them in creating their own development proposals.

A surprising number of innovative ideas emerged. They are categorized in eight "models" of development that encompass forms of housing, method of financing and tenure arrangements. Fifteen projects encapsulated the key ideas and are documented in detail in the report. A wealth of information about each project enables a full appreciation of their development process, from inception to realization. The main questions were:

- How affordable were the units?
- Was affordability maintained over the long term?
- What made the projects successful?
- Was the specific approach transferable?

Findings

The fifteen projects resulted in the production of 647 housing units. Five projects used the non-profit rental model, four projects used the ownership model and the remaining six projects each used one of the additional six models.

The table below shows the distribution of units by model and their level of affordability.

Table 1

Model	Low Income		Low & Moderate		Moderate Income		Total	
	Project	Units	Project	Units	Project	Units	Project	Units
Non-profit	4	91	1	36			5	127
Life leases					1	161	1	161
Ownership Housing			2	90	2	182	4	272
Guaranteed equity ownership					1	12	1	12
Equity co-op	1	6					1	6
Rental co-op	1	6					1	6
Co-housing					1	19	1	19
Development fund			1	44			1	44
Total	**6**	**103**	**4**	**170**	**5**	**374**	**15**	**647**

As the table indicates, rental units are more likely to serve low-income households while ownership housing is better suited to moderate-income households. Both

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

rental non-profit and rental co-op units maintain long-term affordability as does guaranteed equity ownership. The rest of the models do not.

The study found that some of these models were applied for the first time to the development of affordable housing:

Life Leases: Most appropriate for seniors interested in living together. Life leases are an alternative to conventional development in that they rely on downpayments and equity from purchasers who are typically homeowners. Units are usually affordable because they are smaller and because the equity contributions can lower project financing costs. Marketing costs can often be avoided, further enhancing affordability. Owners, however, can resell on the open market, potentially decreasing long-term affordability.

Ownership Housing: The sponsorship of ownership housing, condominium or freehold by non-profit groups is relatively new. It has certain advantages relative to rental housing that improve its affordability: it reduces financing costs due to the equity made available by the purchasers and the absence of maintenance and administration costs normally associated with rental units. When the non-profit group acts as the developer, profit margins can be eliminated and marketing costs can be reduced substantially.

Quayside Village (co-housing)

A 19-unit building, in North Vancouver, B.C. that combines townhouses and apartments

Guaranteed Equity Ownership: This ownership option, also sponsored by a non-profit group, upholds long-term affordability of the units. Purchasers benefit from lower unit prices but must sell their units back to the developer for an agreed price and a guaranteed return on their equity.

A variation on the equity ownership model is the **strata-title ownership**, where each owner has complete and separate title to a unit in a building. This allows the initial pooling of equity resources, enabling some members of the cooperative to help others. Profits are eliminated as units are sold at cost to the members, making the units affordable at the start. However, members are allowed to sell freely at market prices, reducing the affordability of the units for subsequent buyers.

Rental Co-op: The rental co-op involves the pooling of resources by a group of people interested in shared accommodation. Typically, shares in the development are purchased—representing a member's deposit that can be used to start the development process. Some members provide interest-free loans, for the benefit of the collective, thus enabling the project to secure financing. When they leave, members resell their shares (deposit) to the co-op at their original full value.

Co-housing (collaborative housing): A relatively new way of creating housing, this model is best suited for moderate-income households because of the required equity contributions (15 to 20 per cent of project costs). This option also means choosing a lifestyle because it involves sharing common facilities such as the kitchen, dining room, playroom, workshops, laundry room and guest rooms. The sharing enhances affordability by reducing day-to-day household expenses such as maintenance, repair, laundry and child care. The sharing can also, in special cases, extend to subsidizing a few units for some residents.

As indicated in the table, more than half of the units were provided to moderate-income households or households with substantial equity, usually seniors. Most of the models can serve these households well and are more affordable because they help avoid some of the development and operational costs as well as, in some cases, regular household expenses.

How affordability was enhanced

The fifteen successful projects relied on various measures to reduce project costs and increase affordability including:

- land acquisition at below market prices;
- land donations;
- leased land owned by a municipality;
- deferred payments for land;
- increased site density;
- charitable organization tax status;
- private donations;
- financing at low interest rates;
- provincial rent supplements; and
- partnerships.

How the 15 projects succeeded in being built.

The report finds that these 15 innovative affordable housing projects owe their existence to creative thinking, cooperation, generosity and dedication as demonstrated by:

- In-kind contributions of skills experience and expertise from resource groups, development consultants and project staff absorbing a significant percentage of actual labour costs.
- Reductions in land costs per unit of housing through land donations; increased density; deferred or lowered lease payments and favourable market conditions.
- Donations from community groups, local lending institutions, real estate boards, foundations, and cooperatives, as well as benefits derived from a project's charitable status, such as lower GST rate and property transfer tax exemptions.
- Acquisition of buildings or properties at low cost due to temporarily low real estate prices, foreclosed properties, and, in one case, legislation dictating a low sale price.
- Resident Equity established through advance downpayments on presold units; co-op shares of sufficient value to hold property; and resident subsidization of few units for low-income fellow tenants.
- Municipal support that included density bonuses; land leases with favourable terms; interest-free loans to a development fund, property tax rebates; renovation assistance; grants and advice and expertise.
- Low-cost financing such as self-financing, or low interest mortgages provided by benevolent private investors or community-minded financial institutions.
- Partnering with developer or land owner who provides a guarantee, payment of a portion of the financing costs, carrying of land costs until units sell or a vendor-take-back mortgage guarantee. Partnering with registered charities produces favourable conditions for private donations.
- Long-term provincial support in the form of rent supplements, subsidies for renovation, loan guarantees and interest-free loans.
- Proposal Development Funding available from CMHC's Partnership Centre(CCPPPH) and grants for demonstration projects under CMHC's Affordability and Choice Today program.
- Lower downpayments made possible through CMHC's mortgage loan insurance; and
- Media attention which attracted critical support and, in some cases, propelled projects to completion.

In many cases among the fifteen projects, these tools were used in combination to achieve an affordability level accessible to low-income households. These projects demonstrate the possibility to muster the resources required to meet the housing needs of a certain number of households in a community. They also show that these efforts cannot succeed without the cooperation and support from community and governments.

102-00763/

CMHC and the Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing

CMHC's Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing (CCPPPH) promotes and facilitates partnerships to increase the supply of affordable housing. The Centre gives advice on legal, financial and regulatory issues, experiments with new financing and tenure agreements and disseminates information on successful practices.

The Centre actively seeks out partnerships, especially at the grassroot level with such organisations as existing non-profit agencies, previously involved in the provision of social housing, faith groups, ethnic and cultural organisations, builders, developers and municipalities.

The Centre provides a number of tools to assist in developing affordable housing, including:

- "best practices" guides,
- partnership research,
- expert advice,
- new business leads,
- interest-free Proposal Development (PDF) loans, and
- easier access to mortgage insurance to help groups obtain low-cost financing.

CMHC Research on Producing Affordable Housing in Canada Through Public-Private Partnerships

CMHC has completed a number of research reports and case studies, available through CMHC's Canadian Housing Information Centre. They examine a range of alternative measures, which could be employed to support the creation of affordable housing in Canada through public-private partnerships. The following lists both published reports currently available and upcoming research to be published in the near future.

Published Research

- *Guide to Affordable Housing Partnerships*
- *The Role of Public-Private Partnerships in Producing Affordable Housing: Assessment of the U.S. Experience and Lessons for Canada*
- *Municipal Regulatory Initiatives: Providing for Affordable Housing*
- *CMHC's Affordable Housing Web Page www.cmhc-schl.gc.ca*
- *Comprehensive Analysis of Self-Build Housing Experiences*
- *Public-Private Partnerships in Municipal Infrastructure*
- *Housing Trust Funds: Their Nature, Applicability and Potential in Canada*
- *A Workbook to Create Housing Trust Fund in Canada*
- *Municipal Planning for Affordable Housing*
- *Alternate Tenure Arrangements*
- *Philanthropic Support for Affordable Housing*

Project Manager: Fanis Grammenos

Reserach Consultant: Deborah Kraus, Policy Consultant Vancouver

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the *National Housing Act*, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research.

To find more *Research Highlights* plus a wide variety of information products, visit our Website at

www.cmhc-schl.gc.ca

or contact:

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Phone: 1 800 668-2642
Fax: 1 800 245-9274

OUR WEB SITE ADDRESS: www.cmhc-schl.gc.ca

Although this information product reflects housing experts' current knowledge, it is provided for general information purposes only. Any reliance or action taken based on the information, materials and techniques described are the responsibility of the user. Readers are advised to consult appropriate professional resources to determine what is safe and suitable in their particular case. CMHC assumes no responsibility for any consequence arising from use of the information, materials and techniques described.

60975

LE POINT EN RECHERCHE

Juin 2001 Série socio-économique numéro 84

QUINZE EXCELLENTES SOLUTIONS DE LOGEMENT ABORDABLE

Introduction

Par cette étude, nous voulions découvrir et documenter comment on a réussi à produire des logements abordables sans l'aide de subventions gouvernementales régulières, notre but étant de cerner les idées novatrices mises de l'avant pour constituer des solutions de production de logements viables et répondant aux besoins des ménages à revenu faible ou moyen. Une fois documentées, ces idées pourraient être connues de tous les intervenants dans le processus de production de logements, dont les municipalités, les organismes sans but lucratif et les organismes de bienfaisance, ce qui les aideraient à créer leurs propres propositions de projet.

Un nombre étonnant d'idées novatrices ont émergé. Nous les avons classées en huit « modèles » de production selon la forme de logement, la méthode de financement et les modes d'occupation. Quinze ensembles résidentiels résument les idées clés et sont documentés en détail dans le présent rapport. Une mine de renseignements sur chaque ensemble résidentiel permet d'évaluer toute la portée du processus de production, depuis la conception jusqu'à la réalisation.

Les principales questions abordées par l'étude étaient les suivantes :

- Dans quelle mesure les logements étaient-ils abordables?
- A-t-on assuré l'abordabilité des logements à long terme?
- À quels éléments attribue-t-on la réussite des projets?
- La démarche particulière adoptée est-elle applicable ailleurs?

Constatations

Les quinze ensembles ont permis la production de 647 logements. Cinq ensembles ont adopté le modèle de logement locatif sans but lucratif, quatre celui de la propriété et chacun des six autres un autre modèle.

Le tableau suivant montre la répartition des logements selon leur niveau d'abordabilité et le modèle de production.

Tableau 1

Modèle	Revenu faible		Faible et moyen		Revenu moyen		Total	
	Ens.	Log.	Ens.	Log.	Ens.	Log.	Ens.	Log.
Org. de log. locatif sans but luc.	4	91	1	36			5	127
Baux viagers					1	161	1	161
Log. de prop.-occ.			2	90	2	182	4	272
Propriété avec protection de l'avoir propre					1	12	1	12
Coop. d'hab. loc. à capitalisation	1	6					1	6
Coop. d'hab. loc.	1	6					1	6
Habitation communautaire					1	19	1	19
Fonds de promotion immobilière			1	44			1	44
Total	**6**	**103**	**4**	**170**	**5**	**374**	**15**	**647**

Comme le montre le tableau, les logements locatifs risquent davantage de plaire aux ménages à faible revenu, alors que les logements de propriétaires-occupants conviennent mieux aux ménages à revenu moyen. Les logements locatifs sans but lucratif et les coopératives d'habitation locatives sont demeurés abordables à long terme, tout comme les propriétés avec protection de l'investissement. Les autres modèles n'y sont pas parvenu.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Notre étude révèle que certains de ces modèles n'avaient jamais été utilisés auparavant pour la production de logements abordables :

Baux viagers : Modèle convenant le mieux aux aînés souhaitant vivre ensemble. Les baux viagers constituent une solution de rechange aux logements traditionnels qui dépendent des mises de fonds et de l'avoir propre des acheteurs pour la plupart propriétaires-occupants. Les logements sont généralement abordables parce que plus petits et parce que les mises de fonds peuvent réduire les frais de financement de l'ensemble résidentiel. On peut souvent éviter les frais de commercialisation, d'où une amélioration additionnelle de l'abordabilité. Les propriétaires peuvent toutefois revendre leur logement sur le marché libre, d'où une détérioration possible de l'abordabilité à long terme.

Logements de propriétaires-occupants : Le parrainage de logements de propriétaires-occupants, de copropriétés ou de propriétés franches par des organismes sans but lucratif est un concept assez nouveau. Il comporte certains avantages qui en améliorent l'abordabilité par rapport aux logements locatifs : les frais de financement sont réduits grâce à la mise de fonds des acheteurs et à l'absence des frais d'entretien et d'administration habituellement demandés pour les logements locatifs. Si l'organisme de parrainage sans but lucratif agit en tant que promoteur immobilier, on peut éliminer les marges bénéficiaires et réduire considérablement les frais de commercialisation.

Propriété avec protection de l'avoir propre : Ce mode de propriété, également parrainé par un organisme sans but lucratif, assure l'abordabilité à long terme des logements. Le prix des logements est inférieur, mais lorsque les propriétaires veulent vendre leur logement, ils doivent l'offrir au promoteur immobilier à un prix fixé d'avance et qui leur assure un rendement pour leur investissement.

Le **titre de copropriété** est un autre modèle de propriété avec protection de l'investissement grâce auquel chaque propriétaire possède un titre complet et distinct d'un logement dans un immeuble. Ce modèle permet la mise en commun de l'avoir propre des membres de la coopérative, d'où une forme d'entraide. Les profits réalisés sont répartis sous forme de logements vendus au prix coûtant aux membres, d'où l'abordabilité des logements d'entrée de jeu. Néanmoins, les membres sont autorisés à vendre librement leur logement au prix du marché, d'où une réduction de l'abordabilité des logements pour les acheteurs subséquents.

Coopérative d'habitation locative : Ce modèle de logement suppose la mise en commun des ressources d'un groupe de personnes intéressées à la cohabitation. En général, les membres achètent des parts, qui constituent un acompte pouvant servir à démarrer le processus. Certains membres fournissent à la coopérative des prêts sans intérêt, pour le bien commun, ce qui permet à la coopérative d'obtenir des prêts bancaires. Lorsqu'un membre quitte la coopérative, il doit revendre ses parts (son acompte) à la coopérative à leur pleine valeur initiale.

Quayside Village (habitation communautaire)

Un immeuble de 19 logements à North Vancouver, C.-B. qui comprend des maisons en bande et des appartements.

Habitation communautaire : Modèle plutôt récent de création de logements. Ce modèle convient surtout aux ménages à revenu moyen en raison de la mise de fonds nécessaire (15 à 20 % des coûts de l'ensemble). Ce modèle suppose aussi un mode de vie particulier, car il faut partager des installations communes, comme la cuisine, la salle à manger, la salle de jeux, les ateliers, la buanderie et les chambres d'amis. Le partage accroît l'abordabilité par la réduction des dépenses quotidiennes des ménages, dont celles touchant l'entretien, les réparations, la buanderie et la garde des enfants. Le partage peut s'étendre parfois, pour des cas particuliers, à la subvention du logement de certains résidents.

Comme le montre le tableau, plus de la moitié des logements ont été attribués à des ménages à revenu moyen ou à des ménages ayant un avoir propre substantiel, habituellement des aînés. La plupart des modèles conviennent bien à ces ménages, et ils sont plus abordables du fait qu'ils leur évitent certains coûts de production et d'exploitation et, parfois, des dépenses courantes.

Comment a-t-on accru l'abordabilité?

Les quinze ensembles ont eu recours à diverses mesures pour réduire leurs coûts et accroître leur abordabilité, dont les suivantes :

- acquisition foncière à un prix inférieur au cours du marché;
- dons de terrains;
- terrain loué par la municipalité;
- paiement différé du terrain;
- densité d'occupation du sol accrue;
- situation fiscale d'organisme de bienfaisance;
- dons privés;
- financement à de faibles taux d'intérêt;
- suppléments au loyer provinciaux;
- partenariats.

Comment est-on parvenu à construire ces 15 ensembles?

Le rapport révèle que ces 15 ensembles résidentiels novateurs doivent leur existence à la créativité, à la collaboration, à la générosité et au dévouement. En voici la preuve :

- Contributions non financières sous forme de compétences, d'expérience et de connaissances des organismes ressources, des conseillers en aménagement et du personnel affecté à l'ensemble, qui ont assumé une part importante des coûts réels de la main-d'oeuvre.
- Réduction des coûts fonciers par logement grâce à des dons de terrain; densité d'occupation du sol accrue; réduction ou report des loyers et conjoncture favorable.
- Dons d'organismes communautaires, d'établissements de prêt locaux, de chambres immobilières, de fondations et de coopératives, et avantages tirés de la vocation caritative des ensembles, dont une réduction du taux de la TPS et des exonérations de taxe de transfert des titres de propriété.
- Achat d'immeubles ou de propriétés à bas prix en raison des prix immobiliers temporairement bas, de la saisie de propriétés et, pour un ensemble, d'une loi en obligeant la vente à bas prix.
- Contribution financière des résidents sous forme d'acomptes pour des logements prévendus; parts sociales suffisantes pour permettre l'achat; subvention de quelques logements pour des locataires membres à faible revenu.
- Aide municipale, dont des primes de densité; location de terrains avec modalités favorables; prêts sans intérêt à un fonds de promotion immobilière, rabais de taxes foncières; subventions, conseils et expertise.
- Autofinancement à faible coût ou prêts hypothécaires à faible intérêt offerts par des investisseurs privés bienveillants ou des établissements financiers axés sur la communauté.
- Partenariats avec un promoteur immobilier ou un propriétaire foncier qui offre une garantie, paiement d'une partie des frais de financement, report des coûts fonciers jusqu'à ce que les logements soient vendus ou financement hypothécaire par le vendeur. Les partenariats avec des organismes de bienfaisance enregistrés offrent des modalités intéressantes pour les dons privés.
- Aide provinciale à long terme sous forme de suppléments au loyer, de subventions à la rénovation, de garanties de prêt et de prêts sans intérêt.
- Financement pour la préparation de projets offert par le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation (CCPPPH) de la SCHL et subventions pour des projets de démonstration offertes dans le cadre du programme Abordabilité et choix toujours, de la SCHL.
- Mises de fonds initiales inférieures grâce à l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL;
- Couverture médiatique qui attire un appui critique et favorise parfois la réalisation des projets.

Pour les quinze ensembles résidentiels à l'étude, ces outils ont souvent été combinés afin de rendre les logements abordables pour les ménages à faible revenu. Ces ensembles prouvent qu'on peut réunir les ressources nécessaires pour répondre aux besoins d'un certain nombre de ménages dans une collectivité. Ils prouvent aussi que ces efforts ne peuvent être couronnés de succès sans la collaboration et le soutien de la collectivité et des gouvernements.

La SCHL et le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation

Le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation (CCPPPH) de la SCHL encourage et facilite l'établissement de partenariats en vue d'accroître l'offre de logements abordables. Le Centre prodigue des conseils sur les questions juridiques, financières et réglementaires, met à l'essai de nouveaux modes de financement et d'occupation et diffuse de l'information sur les règles de l'art.

Il vise surtout des partenariats avec des entités locales comme des organismes sans but lucratif existants ayant déjà participé à la production de logements sociaux, des groupes confessionnels, des organismes ethniques et culturels, des constructeurs, des promoteurs immobiliers et des municipalités.

Pour faciliter la production de logements abordables, le Centre offre certains outils, dont les suivants :

- guides des règles de l'art;
- recherche en partenariat;
- conseils d'experts;
- nouvelles occasions d'affaires;
- financement sans intérêt pour la préparation de projets (PFPP);
- accès plus aisé à l'assurance prêt hypothécaire pour aider les organismes à obtenir du financement hypothécaire bon marché.

Recherches menées par la SCHL sur la production de logements abordables au Canada grâce à des partenariats publics-privés

La SCHL a produit plusieurs études de cas et rapports de recherche qu'on peut se procurer auprès de son Centre canadien de documentation sur l'habitation. Ces documents exposent diverses mesures non traditionnelles pouvant être prises pour soutenir la création de logements abordables au Canada grâce à des partenariats publics-privés. La liste suivante énumère les rapports parus disponibles et les recherches à venir dont le rapport sera publié.

Directeur de projet : Fanis Grammenos
Consultant pour la recherche : Deborah Kraus, Policy Consultant Vancouver

Rapports de recherche parus

- *Guide des partenariats de logement abordable*
- *Le rôle des partenariats publics-privés dans la production de logements abordables*
- *Initiatives en matière de réglementation municipale*
- *Page Web de la SCHL sur le logement abordable www.cmhc-schl.gc.ca*
- *Analyse détaillée d'expériences en autoconstruction*
- *Les partenariats publics-privés en matière d'infrastructure municipale*
- *Fonds fiduciaires pour le logement : nature, applicabilité et potentiel au Canada*
- *Guide pour la création de fonds fiduciaires pour le logement au Canada*
- *Planification municipale axée sur l'abordabilité du logement*
- *Modalités d'occupation non traditionnelles*
- *Appui des organisations philanthropiques à la production de logements abordables*

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à publier et diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.cmhc-schl.gc.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.cmhc-schl.gc.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

61170